

INNENBEREICHSSATZUNG
Nr. 11 „Raffenstetten - Ludwig-Thoma-Straße“

Gemarkung Schweitenkirchen,

Gemeindeteil Raffenstetten

Fl. Nr. 437, Teilfläche

Planfassung vom 24.09.2013,

geändert am 26.11.2013

PLANZEICHNUNG/LAGEPLAN/SCHNITT
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
HINWEISE DURCH TEXT
VERFAHRENSVERMERKE
BEGRÜNDUNG
CHECKLISTE EINGRIFFSREGELUNG

Auftraggeber:

Gemeinde Schweitenkirchen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Albert Vogler
Hauptstraße 29
85301 Schweitenkirchen

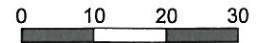
Planung:

Dipl.-Ing. Univ. Lea M. Zapf
Freie Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin
Gräfstraße 13
81241 München
Tel. + Fax: 089 - 649 65 661
mobil: 0151 - 55 43 45 97
email: L_M_Z@gmx.de

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

Innenbereichssatzung Nr. 11 "Raffenstetten - Ludwig-Thoma-Straße" 26.11.2013

Planzeichnung/Lageplan



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- Garagen und Carports
- zu pflanzende Feldhecken; Artenauswahl gemäß textl. Festsetzungen Pkt. 8
- zu pflanzende Sträucher (einzeln, in Gruppen oder als Hecke) Artenauswahl gemäß textl. Festsetzungen Pkt. 8 und 9
- geplanter Gehweg, Breite ca. 1,50 m

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

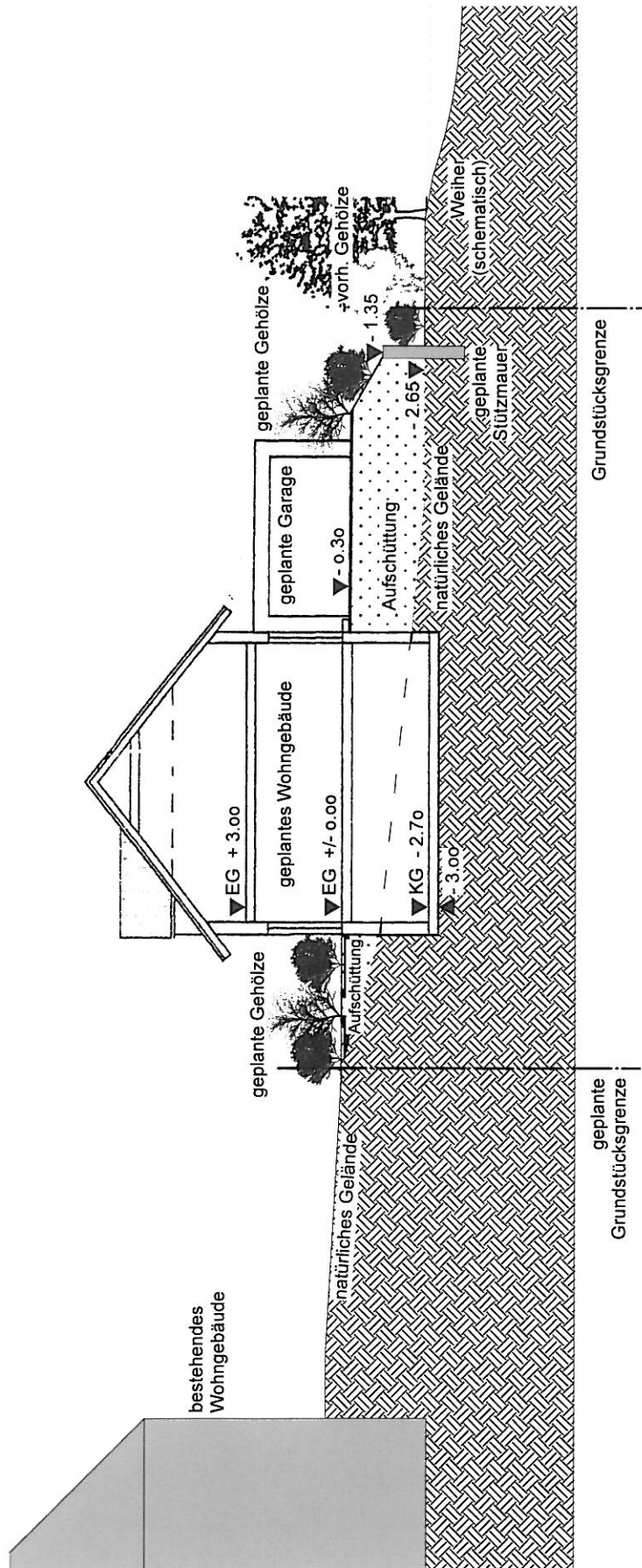
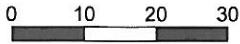
- z. B. 12 vorhandene Bebauung - Hauptgebäude mit Hausnummer
- vorhandene Bebauung - Nebengebäude
- geplante Bebauung
- Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- z. B. 437 Flurstücksnummer
- Straßenbegrenzungslinie

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

Innenbereichssatzung Nr. 11 "Raffenstetten - Ludwig-Thoma-Straße"
26.11.2013

Querschnitt West/Ost

M 1:200



GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

Innenbereichssatzung Nr. 11 „Raffenstetten - Ludwig-Thoma-Straße“

Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, der Planzeichenverordnung sowie der Baunutzungsverordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Innenbereichssatzung Nr. 11 "Raffenstetten – Ludwig-Thoma-Straße" als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung sind der beiliegende Lageplan M 1 : 1.000 sowie der Schnitt M 1.200 in der Fassung vom 24.09.2013, geändert am 26.11.2013 und die Festsetzungen mit Begründung durch Text.

Gemeinde Schweitenkirchen
vertreten durch:
Herrn Bürgermeister Albert Vogler
Hauptstraße 29 - Rathaus
85301 Schweitenkirchen

Festsetzungen durch Text:

1. Es sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig, wobei die zwei Wohneinheiten nicht nebeneinander, sondern ausschließlich übereinander angeordnet werden dürfen.
2. Die zulässige Höhenentwicklung beträgt maximal 2 Vollgeschoße (Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß). Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
Das Maß der zulässigen Nutzung beträgt maximal: GRZ = 0,30; GFZ = 0,50.
3. Die Dachneigung beträgt 35 - 45 Grad, die maximale Kniestockhöhe 0,50 m. Die Dächer sind mit naturroten oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zu decken, die nicht glänzend glasiert sein dürfen. Dachformen sind der umliegenden Bebauung anzugleichen. Einzelne Satteldachgauben sind mit einer Breite bis 1,50 m zulässig.
4. Die Sockelhöhe wird mit maximal 40 cm, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis OK FFB im EG, festgelegt. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m an der Hangunterseite zulässig. Stützmauern sind zulässig.
5. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
6. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
Großbäume sollten nach Möglichkeit in die Feldhecke an der Nordgrenze des Grundstücks integriert werden.

Artenauswahl:

Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

Pflanzqualität:

für Laubbäume: H 3xv. m.B. StU 12-14 cm

für Obstbäume: H 2xv StU 8-10/10-12, Unterlage Sämling

7. Die privaten Grünflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen anzulegen. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen, der insbesondere die Baum- und Strauchpflanzungen darstellt.

8. Sträucher für Feldgehölzhecken (Pflanzqualität: v. Str. 3-4 Tr., 60-100 cm)

Artenauswahl:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Rosen
Salix caprea	Saal-Weide
Salix viminalis	Flecht-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus in Sorten	Gewöhnlicher Schneeball

9. Sträucher für Einzelpflanzung (Pflanzqualität: v. Str. 3-4 Tr., 60-100 cm)

Artenauswahl wie 8. ergänzt mit:

Forsythia intermedia	Forsythie
Hydrangea spec.	Hortensien
Philadelphus	Pfeifenstrauch, Gartenjasmin
Syringa spec.	Gewöhnlicher Flieder und Hybriden
Weigelia spec.	Weigelia in Sorten

10. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Hinweise durch Text:

- Die Planzeichnung (Lageplan M 1:1.000) ist für die Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Versorgungstrassen
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Trassenführung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, u. a.) nicht behindert werden.
- Bei der Planung und Bauausführung der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass die Versorgungstrassen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Die Erschließung des Planungsgebietes mit Erdgas ist geplant. Die Versorgung mit Erdgas kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Ludwig-Thoma-Straße sichergestellt werden. Der Erdgasanschluss muss bei Energienetze Bayern GmbH beauftragt werden.
- Grund- und Niederschlagswasser, Bodenschutz und Altlasten
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Sollten Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Pfaffenhofen im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Für die Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.
- Sollte geplant werden, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, so ist folgendes zu beachten:
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu

eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

- Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DschG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 DschG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2013 die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 24.09.2013 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2013 bis einschließlich 18.11.2013 beteiligt.
3. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 24.09.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2013 bis einschließlich 18.11.2013 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem überarbeiteten Entwurf der Innenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 26.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs 3. Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2013 bis 13.01.2014 nochmals beteiligt.
5. Der überarbeitete Entwurf der Innenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 26.11.2013 wurde gemäß § 4 a Abs 3. Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2013 bis 13.01.2014 nochmals öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 21.01.2014 die Innenbereichssatzung Nr. 11 "Raffenstetten – Ludwig-Thoma-Straße" als Satzung beschlossen.

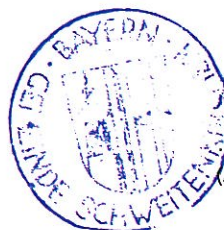
Schweitenkirchen, den 22.01.2014




.....
(Albert Vogler, 1. Bürgermeister)

7. Die Übereinstimmung der Innenbereichssatzung Nr. 11 "Raffenstetten – Ludwig-Thoma-Straße" mit dem am 21.01.2014 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt und die Satzung hiermit ausgefertigt.

Schweitenkirchen, den 22.01.2014





.....
(Albert Vogler, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss wurde am 23.01.14 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Innenbereichssatzung ab diesem Zeitpunkt im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist die Innenbereichssatzung Nr. 11 "Raffenstetten – Ludwig-Thoma-Straße" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB In Kraft getreten.

Schweitenkirchen, den 23.01.14




.....
(Albert Vogler, 1. Bürgermeister)

Begründung:

1. Planungsrechtliche Situation

Der Planungsumgriff ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sonstige Grünfläche dargestellt. Angrenzend daran ist MD ausgewiesen. Im Norden grenzt an den Planungsumgriff ein Weiher an. Für den Planungsumgriff wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Innenbereichssatzung Nr. 11 "Raffenstetten – Ludwig-Thoma-Straße" erlassen.

2. Planungsanlass

Ein Kind einer ortsansässigen Familie hat einen konkreten Bauwunsch geäußert, der auf einem Teilstück der Flurnummer 437, Gemarkung Schweitenkirchen, Gemeindeteil Raffenstetten realisiert werden soll. Dieser Teil der Flurnummer liegt lt. rechtsgültigem FNP vollständig im Außenbereich. Die Fläche ist als „Sonstige Grünfläche (Schutzstreifen, Garten usw.) Ortsrandeingrünung“ ausgewiesen; diese setzt sich im Westen angrenzend fort. Im Osten und Süden grenzt Dorfgebiet (MD) an. Im Norden befindet sich eine private Wasserfläche ohne wasserwirtschaftliche Bedeutung, die auch nicht als Biotop ausgewiesen ist.

Um eine weitere harmonische Entwicklung des Ortes zu realisieren, ist die Erstellung einer Innenbereichssatzung erforderlich. Diese Erweiterung stellt eine schlüssige Abrundung des bisher bebauten Ortsbereiches dar und ist deshalb mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3. Planungskonzept

Für den Umgriff der Innenbereichssatzung werden die Festsetzungen vom umgebenden Bestand abgeleitet und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst und auf die konkrete Ortsrandsituation abgestimmt. Weiterhin wird sich an anderen Innenbereichssatzungen der Gemeinde Schweitenkirchen orientiert.

Wegen der mittlerweile auch beim Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB anzuwendenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde anhand der beigefügten „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ eine Prüfung durchgeführt, ob ein Ausgleich erforderlich ist. Alle Punkte der Checkliste wurden mit „Ja“ beantwortet. Eine starke Beeinträchtigung des Planungsumgriffes durch die geplante Baumaßnahme ist nicht gegeben. Ein Ausgleich nicht erforderlich.

4. Grünordnung

Abgestimmt auf die konkrete Situation auf der Teilfläche der Flurnummer 437 ist entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze durchgehend die Pflanzung einer freiwachsenden Feldgehölzhecke vorgesehen, die als Pufferzone zum bestehenden Weiher dient und einen harmonischen Übergang über den Höhengsprung darstellt.

Entlang der südwestlichen sowie an der südlichen Grundstücksgrenze sind Strauchpflanzungen als Hecke oder als Einzelgehölze vorgesehen. Diese definieren die Grundstücksgrenze. Hierfür sind

Laubgehölze und Blühsträucher zu wählen.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen gemäß Festsetzungen durch Text Pkt. 6 können unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Bestimmungen und dem Trassenverlauf frei auf dem Grundstück vorgenommen werden, sollten jedoch möglichst in Hecke entlang der Nordgrenze integriert gepflanzt werden.

5. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des gegenständlichen Umgriffs ist über die bestehende Ludwig-Thoma-Straße gegeben. Die darin befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können entsprechend verwendet bzw. verlängert werden. Zur Realisierung der Erschließungsanlagen sind auch noch Grundstücksregelungen erforderlich. Eine gesicherte Erschließung ist bei Einreichung des Bauantrages nachzuweisen. Durch die Erweiterung der Bebauung und zum Schutz von Fußgängern soll der bereits bestehende Gehweg der Ludwig-Thoma-Straße Richtung Raffoltstraße verlängert werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

- | | ja | nein |
|--|----|------|
| o. Planungsvoraussetzungen | | |
| o.1 Innenbereichssatzung mit integrierter Grünordnung
Die Innenbereichssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatschG) | X | |

Vorhabenstyp

Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

X

Art des Vorhabens:
Wohnbebauung

Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

X

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsumgriff liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie
- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (siehe Anhang).
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotope und Lebensstätten oder Waldflächen,
werden nicht betroffen.

X

In der Innenbereichssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3 a) vorgesehen.

X

Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3 a) begrenzt

X

Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

X

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschiehtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

X

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

X

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Sickermulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

X

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

X

Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

X

Erläuterung: das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

Einbindung in die Landschaft:

X

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

Art der Maßnahmen:
Hecken- und
Baumpflanzungen

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein Ausgleichsbedarf!